

Hvilke boliger har førstehjemkjøperen råd til?

Utviklingen over tid: 2003 – 2024

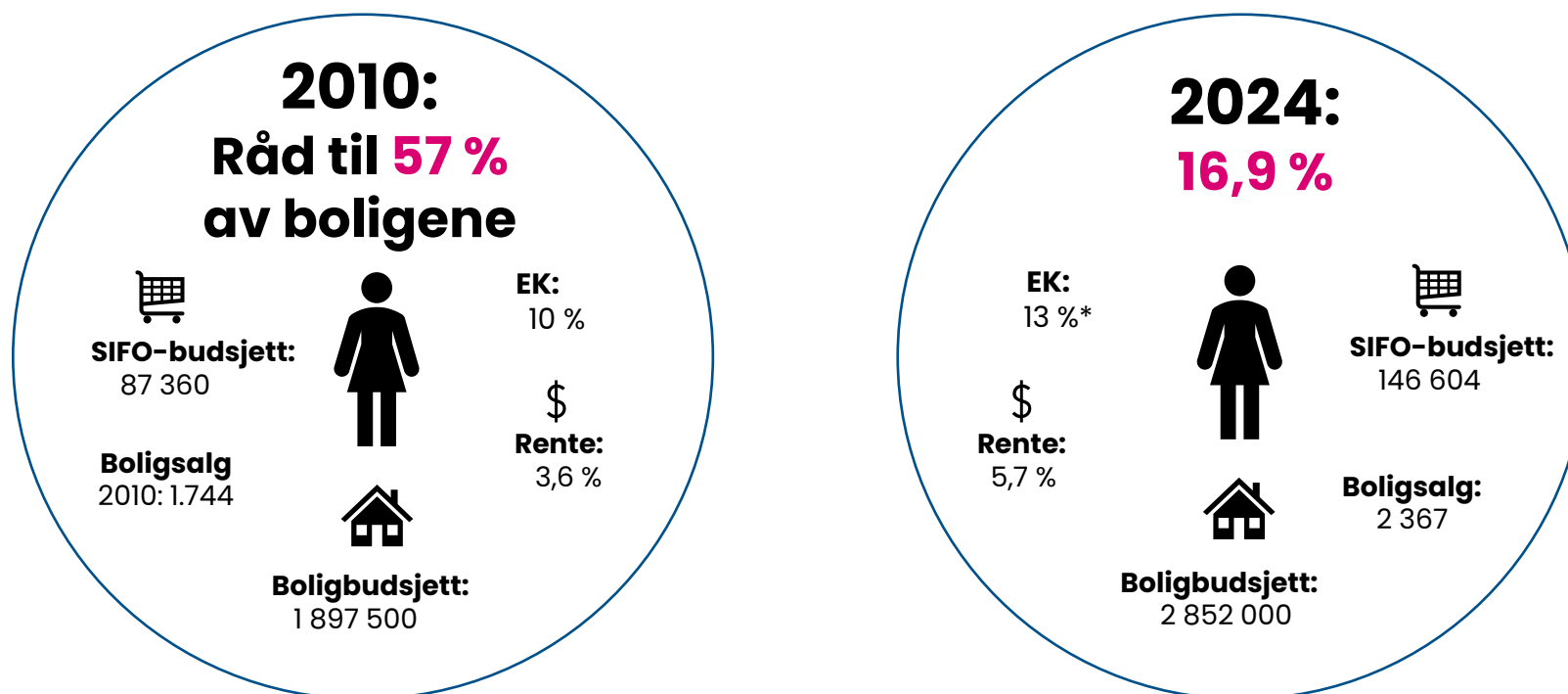
Resultater for: Drammen

Førstehjemindeksen

- SØA har på vegne av NBBL analysert i underkant av en million boligsalg i 51 kommuner i perioden 2003 – 2024 og beregnet kjøpekraften for typiske førstehjemkjøpere, kalt førstehjemindeksen.
- Førstehjemindeksen viser andelen av omsatte boliger en typisk førstehjemkjøper ville ha råd til i sin region.
- Indeksen er basert på kunnskap om førstehjemkjøpere i regionene og faktorer som; inntekt, rente, boliglånsregler, praksis for rentepåslag og avdragsfrihet, og utgifter til øvrig gjeld og kostnader.



Resultater Drammen: Den typiske single førstehjemkjøperen i 2010 og 2024



[3] **Kilder:** Mikrodata for boligsalg fra Eiendomsverdi AS. Øvrige tall fra SSB, Norges Bank, SIFO og Finanstilsynet. Analysen dekker 2021 og frem til 2. kvartal 2022.
*Pga. fleksibilitetskvoten er egenkapitalen i gjennomsnitt noe mindre enn utlånsforskriftens krav på 15 prosent.

Resultater Drammen

Andelen boliger en typisk førstehjemkjøper har råd til, har falt fra 57,0 % i 2010 til 16,9 % i 2024. Fra 2023 til 2024 var det en økning fra 13,9 % til 16,9 %. Økningen det siste året kan tilskrives høyere disponibel inntekt og lavere boligpriser, og dempes av økte renter. Renten har blitt så høy at den typiske førstehjemkjøpers boligbudsjett i 2024 var begrenset av kravet til betjeningsevne. Kjøpekraften i boligmarkedet for typiske førstehjemkjøpere er særlig påvirket av endringer i:

➤ **Boligpriser og rente***

Median boligpris falt med 2,1 prosent i Drammen fra 2023 til 2024. Gjennomsnittlig utlånsrente for nye nedbetalingslån med pant i bolig økte fra en bunn på 1,8 % i 2021 til 4,9 % i 2023 og 5,7 % i 2024.

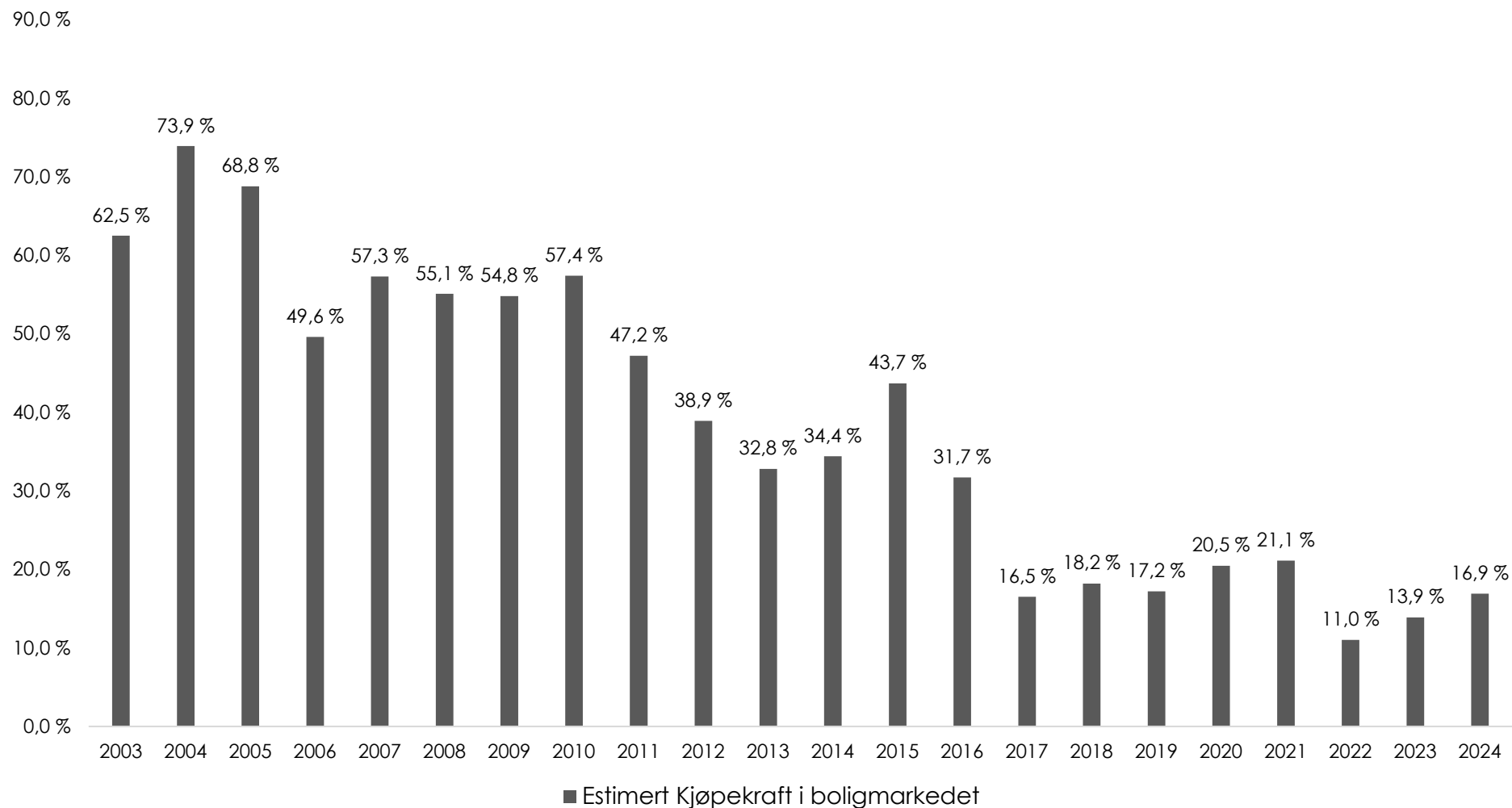
➤ **Inntekt og levekostnader**

Disponibel inntekt for den typiske førstehjemkjøper økte med 5,3 % i 2024, mens konsumprisene økte med 3,1 %.

➤ **Boliglånsreglene****

Fra og med 1. januar 2021 ble den tidligere boliglånsforskriften og den tidligere forbrukslånsforskriften slått sammen i en felles utlånsforskrift. Utlånsforskriften krever at låntaker skal tåle en renteøkning på 3 prosentpoeng men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent (betjeningsevne), total gjeld skal ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt (gjeldsgrad) og boliglånet skal ikke overstige 85% av boligens verdi (belåningsgrad). Finansforetakene kan hvert kvartal innvilge en andel lån som ikke oppfyller ett eller flere av kravene (fleksibilitetskvote). Kvoten er på 10%, med unntak for Oslo hvor den er 8%.

Figur 1: Boligkjøpekraft førstegangskjøpere Drammen

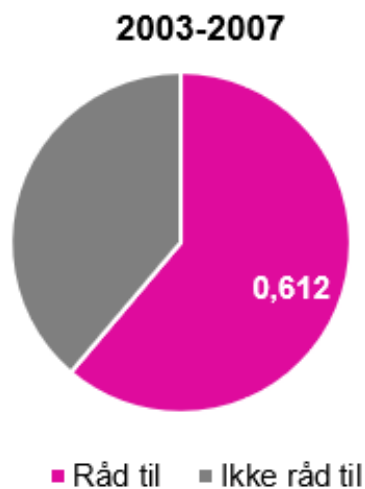
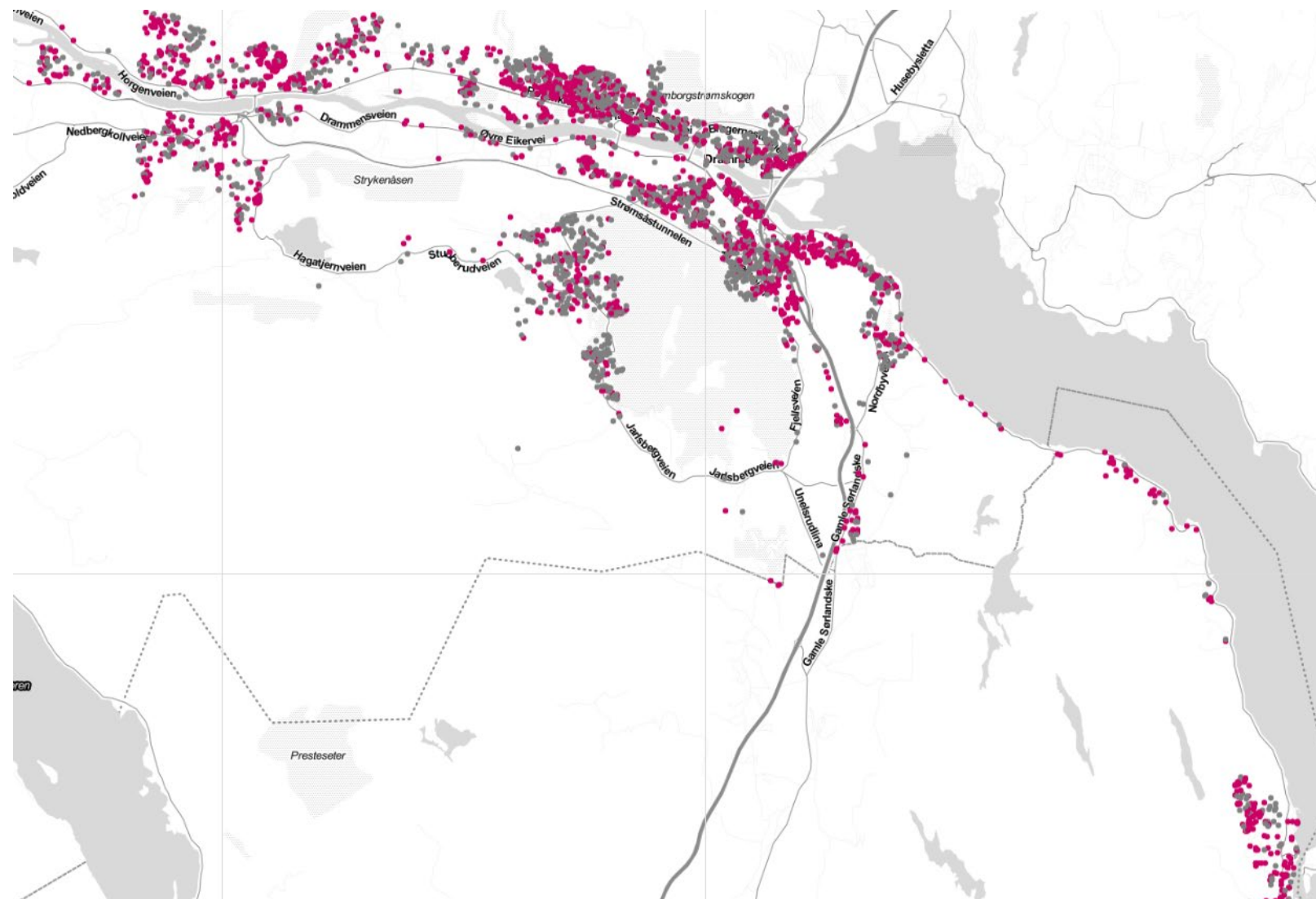


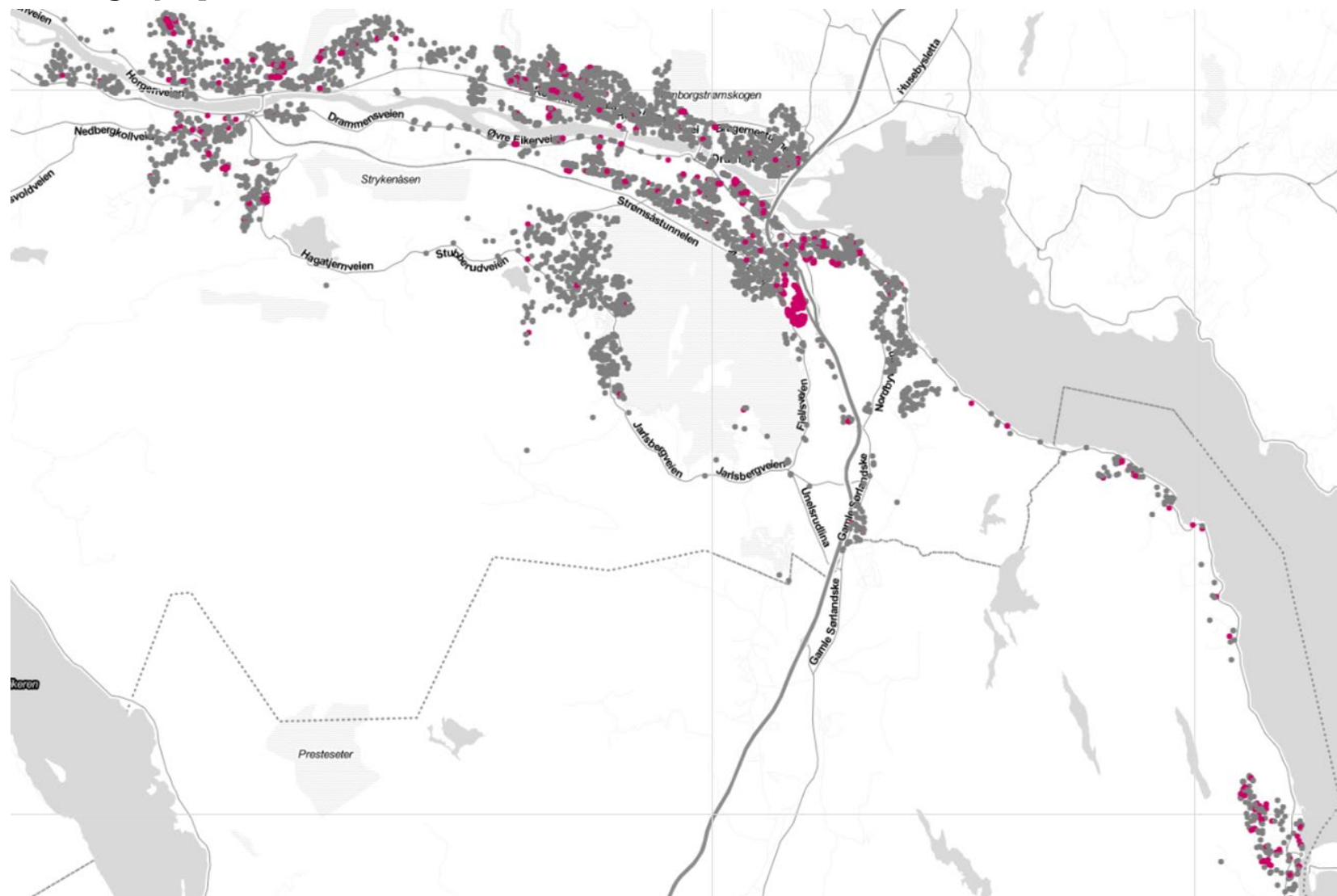
Figur 2: Maksimalt boliglån, rente og boligpris Drammen



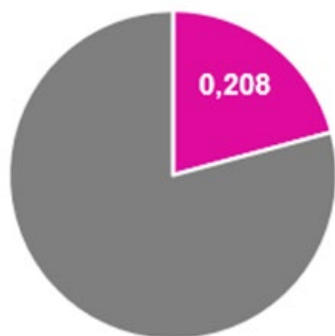
Tabell 1: Maksimalt boliglån og estimert kjøpekraft Drammen

År	Estimert Maksimalt boliglån	Median boligpris solgte boliger	Rente nye boliglån	Maksimal boligpris	Estimert Kjøpekraft i boligmarkedet
2003	1400000	1377500	5,6	1540000	62,5 %
2004	1675000	1475000	3,2	1842500	73,9 %
2005	1675000	1560000	2,8	1842500	68,8 %
2006	1450000	1600000	3,2	1595000	49,6 %
2007	1525000	1570000	4,8	1677500	57,3 %
2008	1550000	1614854	6,2	1705000	55,1 %
2009	1625000	1690000	3,9	1787500	54,8 %
2010	1725000	1730000	3,6	1897500	57,4 %
2011	1725000	1950000	3,8	1897500	47,2 %
2012	1700000	2188817	3,9	1955000	38,9 %
2013	1675000	2270000	3,9	1926250	32,8 %
2014	1700000	2271718	3,8	1955000	34,4 %
2015	1925000	2500000	2,9	2213750	43,7 %
2016	2025000	2728414	2,4	2328750	31,7 %
2017	1970585	2945259	2,5	2266173	16,5 %
2018	2015782	3100000	2,5	2318149	18,2 %
2019	2081811	3211285	2,7	2394082	17,2 %
2020	2165203	3300000	2,1	2489983	20,5 %
2021	2398131	3560000	1,8	2757851	21,1 %
2022	2400000	3922500	2,8	2760000	11,0 %
2023	2440000	3985477	4,9	2806000	13,9 %
2024	2480000	3900000	5,7	2852000	16,9 %





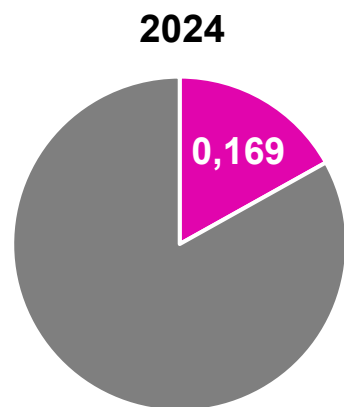
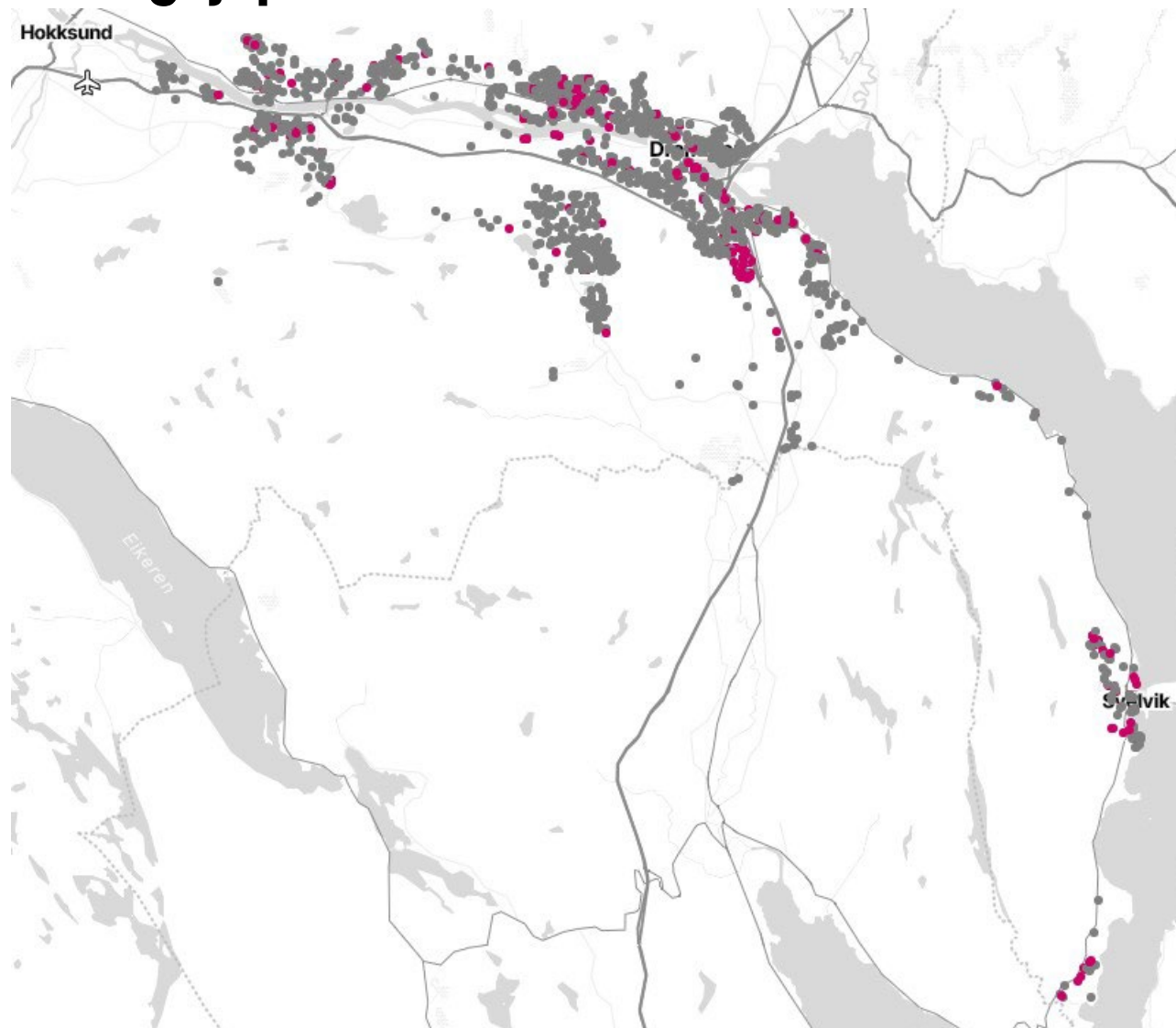
2016-2020



■ Råd til ■ Ikke råd til

Førstehjemkjøper

Boligkjøpekraft Drammen – Resultater 2024



■ Råd til ■ Ikke råd til

Analysen beregner en kjøpekraftsindeks i boligmarkedet for typiske single førstehjemkjøpere i 51 norske kommuner over tid, der endringer i bankenes utlånspraksis hensyntas. Boligkjøpekraften sammenlignes med boliger som er solgt i kommunen år for år. Samfunnsøkonomisk analyse AS overtok oppdatering av Førstehjemindeksen for data fra og med 2021. Tidligere ble analysen gjort av NMBU.

Metoden består av to trinn:

1. Kjøpekraften beregnes for typiske førstehjemkjøpere i ulike regioner i en aktuarisk modell (maksimalt boliglån fra bankene)

Boliglånsregler og generell bankpraksis tilknyttet (1) gjeldsgrad (samlet gjeld skal ikke overstige fem ganger årsinntekt), (2) belåningsgrad (lånet skal ikke overstige 85 prosent av boligens verdi) og (3) betjeningsevne (finansforetaket skal ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 3 prosentpoeng, men slik at finansforetaket uansett skal legge til grunn en rente på minst 7 prosent) er avgjørende for maksimalt tilbudt boliglån og dermed kjøpekraften i boligmarkedet. En av disse betingelsene vil binde først basert på en aktuarisk tilnærming.

Registerdata for faktiske kjøp gjort av førstehjemkjøpere gir kunnskap om alders- og inntektsfordelingen blant førstehjemkjøpere i hver region. Typiske potensielle førstehjemkjøperes disponible inntekt, øvrige bokostnader og forbruk (SIFO), renter, studiegjeld, boligpriser og boliglånsregler vil være utslagsgivende for boliglånets øvre grense; maksimalt boliglån. Variasjoner i utlånspraksis fanges opp via ulike praksis for lånets varighet, avdragsfrihet og ulike krav til å tåle rentepåslag fra år til år, i tillegg til boliglånsregler. Det tas ikke hensyn til regionale forskjeller i forbruksutgifter.

Inntektstallene som benyttes er årlige inntektsdata per toårige aldersgruppe mellom 20–41 år fratrukket netto betalt skatt etter rentefradrag og andre fradrag. Typisk ekskluderes yngre aldersgrupper i byene med høy studentandel. Bruttoinntekten for en typisk singel førstehjemkjøper beregnes ved å vekte inntekten til hver toårskohort med andelen denne aldersgruppen utgjør over tid (mellom 2010–2019) blant faktiske førstehjemkjøpere i hhv.: (1) De største byene; (2) et utvalg kommuner på Østlandet; (3) Øvrige tettsteder og byer.

Metoden med aldersvektede inntektstall etter typisk førstehjemkjøp muliggjør en viss regional tilpassing av typiske førstehjemkjøperens inntekt, selv om aggregeringen gir et mindre nyansert bilde enn en bredere fordelingsanalyse. Eksempelvis er førstehjemkjøpere i Øvrige tettsteder i gjennomsnitt yngre enn i de største byene, og inntekten til de yngre vil da få høyere vekt. Det siste året justerer vi inntekten i henhold til SSBs siste anslag på lønnsvekst.

2. Match av beregnet boligkjøpekraft med transaksjonspriser

Basert på totalprisene ved boligtransaksjoner i regionen beregnes hvor mange boliger typiske førstehjemkjøpere har råd til år for år og hvor i regionen boligene ligger. De antas å betale rundt minimumskravet til egenkapital i figur 1. Dette er en ganske sterk forutsetning, og for mange er kravet til egenkapital et hinder fra boligkjøp. Derfor oppgis også resultater for maksimalt boliglån (figur 2 og tabell 1) sett opp mot median boligpris, hvor en eventuell differanse må finansieres med egenkapital samtidig som kravet til belåningsgrad ivaretas. Noen vil også få unntak fra boliglånsreglene, og denne andelen varierer etter år og region.

Ansvarlig ved SØA:

Andreas Benedictow

Kontakt: andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no